

Boletín para propietarios – Febrero de 2022

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (Department of Housing Preservation and Development, HPD) hace actualizaciones periódicas sobre nuevas leyes e información del material y los recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York, la Ley de Viviendas Múltiples del Estado de Nueva York y otros códigos relevantes de la Ciudad. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín (y boletines anteriores) en otros idiomas.

Esta publicación es solo para informar y con ella no se pretende dar asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios y los inquilinos sobre las leyes y las normas sobre la vivienda de la ciudad de Nueva York.

Registro anual sobre chinches

Las infracciones se emiten a partir de **febrero de 2022** por no presentar el [Informe anual sobre chinches](#).

Los propietarios de viviendas múltiples deben presentar el informe anual sobre chinches ante el HPD de la ciudad de Nueva York entre el 1 y el 31 de diciembre, y dar información que abarque el año anterior desde el 1 de noviembre hasta el 31 de octubre. Para saber qué información hay que dar, visite [la página web del HPD](#) o vea nuestro [boletín](#) de octubre de 2021. Este plazo de presentación se venció, pero aún puede presentar una solicitud para cumplir antes de que se emita una infracción.

Para cumplir este requisito, presente el informe usando el enlace de arriba. No es necesario que envíe un documento de certificación por separado; la infracción se descartará automáticamente una vez que presente el informe.

Aviso anual sobre protectores de ventanas

Entre el 1 y el 15 de enero, usted debía enviar un [Aviso anual sobre protectores de ventanas a todas las unidades de apartamentos](#), para pedir al inquilino que le avise si hay niños de hasta 10 años viviendo en el apartamento. Si hay niños de hasta 10 años o si el inquilino pide un protector de ventana por otro motivo, usted debe dar e instalar correctamente protectores de ventanas aprobados en todas las ventanas, incluyendo los baños del primer piso y las ventanas que den a un balcón o terraza en el apartamento y en cada ventana del área común, si hay, de dichos edificios. Las excepciones a esta ley son las ventanas que dan a una escalera de incendios y las ventanas del primer piso que sean salida secundaria obligatoria en un edificio en el que haya escaleras de incendios desde el segundo piso para arriba. Tenga en cuenta que, si su edificio se construyó antes de 1960, puede enviar a sus inquilinos el [Aviso anual](#) combinado en el que se pide información sobre menores de 6 años que vivan en una unidad, en relación con los requisitos del aviso sobre la pintura a base de plomo y sobre menores de hasta 10 años que vivan en una unidad, en relación con los protectores de ventanas.

Si usted no recibió una respuesta de su inquilino al formulario antes del 15 de febrero, debe inspeccionar el apartamento para determinar si algún niño de hasta 10 años vive allí. Si algún niño de esa edad vive allí, debe verificar que los protectores de ventanas aprobados se instalen y mantengan correctamente. Usted debe hacer esfuerzos razonables para encontrar un momento adecuado para la inspección y luego, si es necesario, para las instalaciones o reparaciones. Si el inquilino no lo deja entrar y usted no puede inspeccionar y hacer las instalaciones o reparaciones necesarias de los protectores de ventanas antes del 1 de marzo, debe describir la situación en una carta y enviarla a:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program
125 Worth Street: 6th floor - Box CN 58
New York, NY 10013

En la carta debe incluir una lista de los inquilinos de sus edificios que no cumplieron. También debe incluir:

- Su nombre e información de contacto.
- Las fechas y los horarios en los que informó al inquilino de su necesidad de inspeccionar el apartamento.
- Las fechas y los horarios en los que intentó visitar el apartamento (incluyendo los fines de semana y las noches).
- Los números de los apartamentos y los nombres de los inquilinos que no cumplieron y su información de contacto.

Para obtener más información para los propietarios sobre los protectores de ventanas, visite el [sitio web del Departamento de Salud y Salud Mental](#) (Health and Mental Hygiene).

Aviso anual sobre las cubiertas de perillas de cocina

Los propietarios de viviendas múltiples deben dar a los inquilinos un [Aviso anual](#) (disponible en varios idiomas en el sitio web del HPD, en la página sobre [cubiertas de perillas de cocina](#)) en el que se informe a los inquilinos de que:

- Las cubiertas de perillas de cocina estarán disponibles en un plazo de treinta días después de la entrega del aviso anual;
- El propietario dará cubiertas de perillas de cocina a todos los grupos familiares que las pidan, independientemente de si viven menores de seis años en la unidad; y
- Los inquilinos pueden renunciar a las cubiertas de perillas de cocina enviando una denegación por escrito al propietario. Si un inquilino no presenta una denegación por escrito al propietario, el propietario sigue teniendo la obligación de dar cubiertas de perillas de cocina a cualquier grupo familiar en el que el propietario sepa, o debería saber de manera razonable, que vive un menor de seis años.

Es obligación del propietario conservar pruebas documentadas de cualquier aviso de denegación sobre las cubiertas de perillas de cocina, avisos de las unidades de vivienda que piden las cubiertas de perillas de cocina y pruebas documentadas de que el propietario intentó dar cubiertas de perillas de cocina a un grupo familiar en el que el propietario sabe, o debería saber de manera razonable, que vive un menor de seis años. Los propietarios no están obligados a presentar avisos al HPD.

Riesgos de alérgenos en interiores

Según la [Ley Local 55 de 2018](#), los propietarios de viviendas múltiples deben:

- Inspeccionar las unidades todos los años en busca de alérgenos en interiores, como ratones, cucarachas, ratas y moho, y responder a cualquier queja que reciban directamente de los inquilinos o del HPD. Asegurarse de que los apartamentos desocupados se limpien minuciosamente y no tengan plagas ni moho antes de que se mude el nuevo inquilino.
 - o [Ejemplo del informe de investigación](#)
- Entregar la [Hoja informativa de lo que deben saber los inquilinos y propietarios sobre alérgenos en interiores y la Ley Local 55](#) y un aviso con el contrato de alquiler de cada inquilino que exprese claramente las responsabilidades del propietario de mantener el edificio libre de alérgenos en interiores.
- Solucionar la infestación de plagas. Usar el **Control integrado de plagas (IPM)** para tratar las infestaciones de plagas. Se deben seguir las prácticas de trabajo seguro estipuladas en la Sección 27-2017.9 de la Ley Local 55 y 28, Normas de la Ciudad de Nueva York, Sección 54-04 al evaluar y solucionar cualquier defecto subyacente (como la humedad) que pueda haber causado la infestación. [Requisitos del IPM](#).
- Solucionar las condiciones de moho. Para obtener más información sobre la descontaminación del moho y sobre los requisitos específicos para su edificio (prácticas de trabajo y contratistas necesarios), visite nuestra página web de [Peligros de alérgenos](#).

Programa de Cumplimiento Alternativo (AEP)

El HPD eligió 250 unidades de viviendas múltiples en muy mal estado para que [participen](#) en el [Programa de Cumplimiento Alternativo](#) (Alternative Enforcement Program, AEP). Los criterios de selección incluyen la cantidad de infracciones al código de mantenimiento de vivienda de clase “B” (peligrosas) y de clase “C” (de peligro inmediato), y los costos de la reparación de emergencia resultantes del trabajo que hizo el HPD. Si no se corrigen las condiciones que califican, pueden producirse cargos por reparaciones de emergencia, embargos y tasas importantes. Ser seleccionado para este programa somete al edificio a inspecciones frecuentes, a la emisión de Órdenes de Corrección que exigen la sustitución de los sistemas y a importantes tasas. Si mantiene un registro preciso de las infracciones y corrige las infracciones de Clase C, evitará que seleccionen su edificio para este programa. Si seleccionaron su edificio para este programa, comuníquese con el AEP al **(212-863-8262)**.

Programa de Asistencia con Facturas de Agua para Grupos Familiares de Bajos Ingresos (LIHWAP)

El Programa de Asistencia con Facturas de Agua para Grupos Familiares de Bajos Ingresos (Low Income Household Water Assistance Program, LIHWAP) ayuda a dichos grupos familiares a pagar el costo de los servicios de agua potable y alcantarillado. El programa puede ayudar a los grupos familiares que tienen facturas vencidas (pagos atrasados) por los servicios de agua potable o alcantarillado.

El LIHWAP es un beneficio basado en la cantidad real de los pagos atrasados de agua potable o aguas residuales, hasta un máximo de \$2,500 por proveedor de agua potable o aguas residuales, o \$5,000 si se combinan los servicios de agua potable y aguas residuales, por grupo familiar solicitante. Los beneficios se pagan directamente a los proveedores de agua potable o de aguas residuales del grupo familiar.

Para saber si es elegible y cómo presentar una solicitud, visite [Programa de Asistencia con Facturas de Agua para Grupos Familiares de Bajos Ingresos \(LIHWAP\) | OTDA \(ny.gov\)](#)

Acuerdo de compra

Los propietarios que celebren un acuerdo de compra con un ocupante legal de su edificio, que resulte en que un inquilino desocupe la unidad, deben presentar toda la información del acuerdo de compra dentro de los 90 días después de su ejecución a buyoutagreement@hpd.nyc.gov. Para obtener más información sobre los requisitos de presentación de acuerdos de compra, visite nuestro [sitio web de acuerdo de compra](#).